



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj:09-10378/3
Podgorica, 20.03.2023. godine

“ MONTE CO “ D.O.O.

Ul.Jadranski put 23
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arch.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevovic
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.20 22:08:28 +01'00'

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br.09-10378/3
Podgorica, 20.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" D.O.O. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2022.godine u 09:53:29 +01'00', za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m2, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11) na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev "MONTE CO" D.O.O. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2022.godine u 09:53:29 +01'00', za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m2, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-10378/1 od 29.12.2022. godine, „MONTE CO“ D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2022.godine u 09:53:29 +01'00', za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m2, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu, sledeću dokumentaciju

Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i data konstatacija da je kolski pristup urbanističkoj parceli UP 22.2. Blok 22 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva -centar " Opština Budva, obezbijeđen u skladu sa tekstualnim dijelom planskog dokumenta i to sa javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa istočne i južne strane UP22.2 na koje se pomenute urbanističk parcele oslanjaju cijelom svojom širinom. Pristup garaži je takođe obezbijeđen preko saobraćajnice S9-9; Idejno rješenje za predmetnu izgradnju u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl. 87. stav 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje imaterijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavom 6. istog člana Zakona, propisano je da saglasnost iz stave 4. tač. 1,2,4 i 5. Zakona izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je na osnovu uvida u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2022. godine u 09:53:29 +01'00', utvrdio da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, iz sledećih razloga:

Naime, postupajući u skladu sa čl. 111. Zakona o upravnom postupku u kojem je u stavu 1. Istog člana ovog Zakona, utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, a stavom 2. Istog člana Zakona, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-10378/2 od 06.02.2023 .godine, obavijestilo podnosiocce predmetnog zahtjeva o izjašnjavaanju na utvrđeno činjenično stanje, a naime da se :

U skladu sa članom 10. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), precizno navede završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli sa tehničkim opisom ovjerenim i potpisanim od strane projektanta;

-Šira situaciju planiranog stanja treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijele urbanističke parcele.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na izgledima prikazati stvarnu liniju terena.

-Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

-U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

U grafičkim priložima situacija terena i podzemnim garažama nijesu dovoljno sagledivo i adekvatno prikaza garažna i parking mjesta, pa je u tom dijelu potrebno dopuniti idejno rješenje i ucrtati automobile.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja, uklapanja u realno – postojeće okruženje i materijalizacije objekta, potrebno je isto preispitati, a posebno obratiti pažnju na krajeve objekta – odnosno ugaone istake na istočnoj i zapadnoj strani objekta.

Kako u naloženom roku od 5 dana od dana prijema akta ovog ministarstva – dostavnica, br. 09-10378/2 od 07.02.2023.godine sa pečatom Pošte Budva od 09.02.2023.godine i potpisom primaoca od 09.02.2023.godine " MONTE CO" D.O.O. Budva nije dostavio traženo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, radi čega je ovaj javnopravni organ postupio u skladu sa čl.112.st.3. Zakona o upravnom postupku, te da nadalje, nijesu otklonjene utvrđene nepravilnosti, prikazane u dostavljenom idejnom rješenju, radi čega se ne može utvrditi da li je idejno rješenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, to je utvrđeno da se nijesu stekli

uslovi za primjenu citiranog čl.87.st. 4. tač.1.a.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

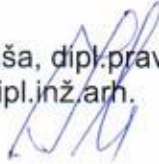
Saglasno izloženom riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

P. Nata



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.20 22:07:12 +01'00'